Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Konzern-Bilanz

	31.12.09 (TCHF)	31.12.08 (TCHF)
Flüssige Mittel	**1'128**	**2'202**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108	353
Andere kurzfristige Forderungen	43	124
Forderungen	**151**	**477**
Aktive Rechnungsabgrenzung	**3'358**	**3'033**
Umlaufvermögen	**4'637**	**5'712**
Wertschriften und Beteiligungen	324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	370	365
Darlehen	456	573
Finanzanlagen	**1'150**	**1'262**
Mobile Sachanlagen	**164**	**189**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182'780	166'550
Gemischt genutzte Liegenschaften	91'080	85'630
Wohnliegenschaften	178'740	167'750
Entwicklungsliegenschaften	12'450	21'850
Immobile Sachanlagen	**465'050**	**441'780**
Anlagevermögen	**466'364**	**443'231**
AKTIVEN	**471'001**	**448'943**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'178	775
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	159	1'636
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	386	72
Passive Rechnungsabgrenzung	6'744	7'559
Kurzfristiges Fremdkapital	**8'467**	**10'042**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	230'850	211'250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	85	80
Rückstellungen für latente Steuern	30'965	29'950
Langfristiges Fremdkapital	**261'900**	**241'280**
Fremdkapital	**270'367**	**251'322**
Aktienkapital	1'485	1'485
Nominelles Eigenkapital	**1'485**	**1'485**
Gewinnreserve	**199'149**	**196'136**
Eigenkapital	**200'634**	**197'621**
PASSIVEN	**471'001**	**448'943**

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Konzern-Erfolgsrechnung

	Abschluss 2009	Abschluss 2008	Veränderung zum Vorjahr
	(TCHF)	(TCHF)	%
Mieterträge	26'861	24'447	9.9
Debitorenverluste	-17	-28	-39.3
Mieterträge	**26'844**	**24'419**	9.9
Übrige Erträge	**113**	**267**	-57.7
Betrieblicher Ertrag	**26'957**	**24'686**	9.2
Betriebskosten	-1'215	-1'023	18.8
Instandhaltung/-setzung	-2'845	-2'332	22.0
Immobilienaufwand	**-4'060**	**-3'355**	21.0
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	**1'475**	**2'806**	-
Personalaufwand	**-2'159**	**-2'021**	6.8
Sonstiger Betriebsaufwand	**-932**	**-862**	8.1
Betrieblicher Aufwand	**-5'676**	**-3'432**	65.4
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**21'281**	**21'254**	0.1
Finanzergebnis	**-7'254**	**-6'437**	12.7
Übriges Ergebnis	**503**	**-63**	-898.4
Konzerngewinn vor Steuern	**14'530**	**14'754**	-1.5
Steuern	**-2'310**	**-3'736**	-38.2
Konzerngewinn	**12'220**	**11'018**	10.9

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Konzern-Geldflussrechnung

(+ = Zufluss / - = Abfluss)	2009	2008
	(TCHF)	(TCHF)
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	12'220	11'018
+ Abschreibungen	116	107
+/- Veränderung Rechnungsabgrenzungen	-1'140	375
+/- Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	326	-38
+/- Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	740	28
+/- Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	4	21
+/- Veränderung Rückstellungen	1'015	1'858
+/- Bewertungsergebnis	-1'475	-2'806
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-495	81
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**11'311**	**10'644**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	-223
Mobile Sachanlagen	-91	-148
Immobile Sachanlagen	-30'118	-63'928
Total Investitionen	**-30'209**	**-64'299**
Finanzanlagen	117	101
Mobile Sachanlagen	12	3
Immobile Sachanlagen	8'802	6'274
Total Devestitionen	**8'931**	**6'378**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**-21'278**	**-57'921**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+/- Veränderung Kredite mit unterjähriger Laufzeit	-1'500	0
+ Aufnahme von Hypotheken	47'500	83'300
- Rückzahlung von Hypotheken	-27'900	-26'000
- Gewinnausschüttung	-9'207	-9'207
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**8'893**	**48'093**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	11'311	10'644
Geldfluss Investitionstätigkeit	-21'278	-57'921
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	8'893	48'093
Total Geldfluss	**-1'074**	**816**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	2'202	1'386
= Flüssige Mittel am 31.12.	**1'128**	**2'202**